

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Lorca

10589 Aprobación definitiva del Programa de Actuación y Proyecto de Estatutos de la Unidad de Actuación 65 del PGMO de Lorca.

En sesión extraordinaria de la Junta de Gobierno Local, celebrada el día 14 de junio de 2011, se acordó la Aprobación Definitiva del Programa de Actuación y Proyecto de Estatutos de la Unidad de Actuación 65 –Barrio San José– del PGMO de Lorca, seguido bajo el número PA 03/10 en el Área Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Contra los anteriores acuerdos que son definitivos en vía administrativa, cabe interponer directamente Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo que corresponda, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que sea notificada la Resolución, de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional decimocuarta de la L.O. 19/2003, de 23 de diciembre, del Poder Judicial. Asimismo, según lo dispuesto en los artículos 116 y 117.1 de la Ley 30/1992, del Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo podrá interponerse, con carácter potestativo, Recurso de Reposición, ante el mismo órgano que adoptó los acuerdos, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquel en que se reciba la notificación, sin que se puedan simultanear ambos Recursos, sin perjuicio de cualesquiera otros que los interesados deseen ejercitar.

El presente anuncio servirá de notificación a aquellos interesados desconocidos o cuyo paradero se ignore y a los que no se hubiere podido practicar, conforme lo dispuesto en el artículo 59.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común.

El expediente se encuentra de manifiesto en el Servicio de Planeamiento y Gestión del Área de Urbanismo, sito en Complejo La Merced, de esta localidad.

Lorca, 21 de junio de 2011.—El Teniente Alcalde Delegado de Urbanismo y Desarrollo Sostenible en funciones, Francisco J. García García.

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN RELATIVOS A LA UNIDAD DE ACTUACION UA-65 DEL PGMO DE LORCA (MURCIA)

1.- DENOMINACIÓN Y AMBITO.-

Estos estatutos se refieren a la que se denomina JUNTA DE COMPENSACION DE LA UA-65, cuyo ámbito de actuación son los terrenos sitos en Lorca, cuyos linderos son los siguientes; Norte: Edificaciones existentes; Sur: Calle Clemente Molina Aliaga; Este: Calle Juan José Martínez Ferra, y Oeste: Calle Practicante Pascual Miras.

La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto con carácter imperativo en los artículo 157 a 185 del Reglamento de Gestión Urbanística, la ley del Suelo Texto Refundido 1/2005 de la Región de Murcia, y por lo señalado en los presentes Estatutos y, con carácter supletorio, por la Ley de Sociedades Anónimas.

2.- NATURALEZA.-

1. La Junta de Compensación en su calidad de entidad colaboradora, tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

2. Formarán parte de la Junta de Compensación los propietarios a que se refieren los presentes Estatutos.

3. A la Junta de Compensación podrán incorporarse empresas urbanizadoras conforme a lo previsto en los presentes Estatutos.

3.- PERSONALIDAD JURÍDICA.-

La Junta de Compensación gozará de personalidad jurídica desde la inscripción del acuerdo aprobatorio de su constitución, adoptado por el órgano municipal competente, en el Registro General Municipal de Entidades Urbanísticas del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

4.- DOMICILIO.-

Se establece como domicilio de la Junta el siguiente: Polígono Los Peñones – Calle El Parque, nº 68 – 30817 Lorca (Murcia).

Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta al Órgano urbanístico de control y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

5.- OBJETO.-

El objeto de la Junta de Compensación es la ejecución de la urbanización y la actuación compensatoria sobre la denominada UA-65, comprensiva de los terrenos cuyos límites se han descrito con anterioridad.

6.- FINES.-

1.- Son fines primordiales de la Entidad, para la consecución del objetivo propuesto, los siguientes:

A) Impulsar la tramitación de los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización, que se presentarán ante la Administración, relativos a los terrenos comprendidos en este Sector.

B) La ejecución de las obras de urbanización, a través de la adjudicación directa de las obras, o mediante concurso, concurso-subasta o subasta, de conformidad con lo que acuerde la Asamblea General.

C) Contratar con empresas urbanizadoras la gestión urbanística del ámbito, y la redacción y ejecución de cuantos proyectos y documentos fueren necesarios para su desarrollo.

D) La cesión de los terrenos de uso público, ya urbanizados, al Ayuntamiento de Lorca.

E) Interesar la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, así como en el Registro Mercantil si se emiten obligaciones o se estima conveniente.

F) Solicitar del Órgano actuante el ejercicio de la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, tanto de los propietarios que no se incorporen en tiempo oportuno a la misma, como de aquellos que incumplan sus obligaciones, en los supuestos que se contemplan en los presentes Estatutos.

G) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la vía de apremio, para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.

H) Incorporación de los terrenos a la Junta, que no presupone la transmisión de la propiedad, sino la facultad de disponer con carácter fiduciario, quedando afectos los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

I) Formalización de operaciones de crédito o emitir títulos para obtener recursos económicos con los que atender la ejecución de las obras de urbanización con la garantía de los terrenos afectados.

J) La gestión y defensa de los intereses comunes de los asociados en la Junta, ante cualquier autoridad u organismo público, Tribunales y particulares.

K) El ejercicio del derecho a exigir de las Empresas que prestaren los servicios, salvo en la parte que, según su reglamentación, deban de contribuir los usuarios, el reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua potable, energía eléctrica, telefonía, etc...

L) La solicitud y gestión de los beneficios fiscales del Impuesto de Bienes Inmuebles establecidos en la Ley del Suelo y cualquier otro que sea procedente.

M) Solicitar del Sr. Registrador de la Propiedad la constancia por nota marginal, y a los efectos de los art. 181.3 del TRLSRM y 168.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, de la afectación de los bienes y derechos comprendidos.

N) Adjudicar las parcelas resultantes entre los miembros de la Junta.

O) El ejercicio de cuantos derechos y actividades correspondan, en base a la legislación vigente.

2.- En el supuesto del apartado F del número anterior, la expropiación forzosa se tramitará por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca, siendo beneficiaria la Junta de Compensación, quien incorporará los terrenos expropiados a la gestión común.

7.- ÓRGANO BAJO CUYO CONTROL ACTÚA.-

La Junta de Compensación actuará bajo control y fiscalización del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

En ejercicio de la función de control y fiscalización, corresponde al Excmo. Ayuntamiento:

A) Dar audiencia de los Estatutos a los propietarios no promotores de la Junta, para la formulación de observaciones y para su incorporación a la misma y dar audiencia en las alegaciones de éstos a los promotores, para su contestación.

B) Aprobación de los Estatutos y Programa de Actuación, y de las modificaciones que se acuerden por la Junta.

C) Designación de representante en la Junta de Compensación.

D) Aprobación de los proyectos de Reparcelación y Urbanización conforme a lo dispuesto en el TRLSRM.

E) Inspeccionar la correcta ejecución, conforme a Proyecto, de las obras de urbanización pudiendo dictar orden de ejecución de las mismas, y proceder a su ejecución subsidiaria, en caso de incumplimiento.

F).Utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta.

G) Resolución de los Recursos de Alzada contra acuerdos de la Junta.

H) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística o local.

I) Aprobación de la constitución de la Junta y remisión del Acuerdo y de la Escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Excmo. Ayuntamiento de Lorca, para su inscripción.

J) Ejercicio de la expropiación forzosa, a beneficio de la Junta, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones, cuando estos Estatutos prevén la expropiación en caso de incumplimiento.

8.- EXPRESIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN A QUE SE REFIERE.-

La integran todos los terrenos incluidos en el referido Sector, incluidos los terrenos de Sistemas Generales afectos en su caso, cuyo sistema de actuación lo determina el propio PGMO de Lorca.

9.- DURACIÓN.-

La Junta de Compensación estará habilitada para ejercer sus funciones desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanística Colaboradoras, y durará hasta que sea cumplido completamente su objeto, salvo que se produzca la disolución en los términos señalados en el Art. 41 de los presentes estatutos.

10.- ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.-

Los presentes estatutos son las reglas de organización y funcionamiento de la Junta de Compensación; además y junto a los presentes Estatutos para ser aprobado previa o simultáneamente, se presentará el Programa de Actuación.

Presentados ambos documentos, el Excmo. Ayuntamiento, los aprobará inicialmente, sometiéndolos a información pública por plazo de veinte días, y los notificará a los propietarios, otorgándoles un plazo de audiencia de quince días, en el cual podrán adherirse a la Junta los propietarios no integrados inicialmente a la misma.

La modificación de los Estatutos y el Programa de Actuación, requerirá el acuerdo de las mayorías establecidas en el artículo 23 de los presentes estatutos, debiendo además ser aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

11.- PROYECTO DE REPARCELACIÓN.-

En desarrollo de los criterios que se contienen en la parte de estos estatutos referida a las Bases de elaboración, se redactará en su día, el Proyecto de Reparcelación, en el que se reflejarán las fincas aportadas y resultantes, con sus adjudicatarios, los terrenos a ceder al Ayuntamiento y el importe de las compensaciones en metálico si fueran procedentes. Aprobado el Proyecto por la Junta y por el Ayuntamiento, servirá de título para la adjudicación de los terrenos en la forma prevista en el Reglamento de Gestión y el R.D 1093/1997 de 4 de julio.

12.- REQUISITOS PARA INCORPORARSE A LA JUNTA.-

La Junta se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de los terrenos, sean promotoras o adheridas a la misma.

Los propietarios no promotores de la Junta podrán incorporarse a ella en el momento en que se les cite al acto de constitución de la misma, o en el plazo de un mes a partir de la constitución formal de la Junta.

La incorporación en el último caso se solicitará mediante acta notarial de adhesión, haciendo constar expresamente la adhesión a los Estatutos y Proyecto de Actuación aprobados y la superficie y linderos de las fincas propiedad del solicitante y adjuntando la documentación justificativa de dicha propiedad.

Para que la incorporación surta efecto será preciso que los propietarios adheridos depositen en el plazo de un mes, desde que se les requiera por la Junta y a su disposición, la cantidad necesaria correspondiente a gastos ya realizados

y de previsión inmediata, cantidad que no podrá ser superior a la ya satisfecha por los promotores, atendida la proporcionalidad de los terrenos pertenecientes a unos y otros.

El hecho de no presentar en el Ayuntamiento de Lorca la solicitud de incorporación a la Junta de Compensación en la forma y plazos establecidos, facultará a la Junta de Compensación para utilizar el derecho de expropiación

13.- CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.-

Determinados en forma definitiva los elementos personales, los promotores convocarán a todos los propietarios para la constitución definitiva de la Entidad dentro del plazo de dos meses a contar desde la fecha de la publicación de la aprobación definitiva de los Estatutos y Programa de actuación, realizándose la convocatoria mediante carta certificada, al menos diez días hábiles antes de la fecha prevista y señalando en ella el objeto de esta convocatoria.

La constitución se hará mediante escritura pública, en el que deberá constar:

- a) Relación de los propietarios y, en su caso, Empresas urbanizadoras.
- b) Relación de las fincas de las que son titulares.
- c) Personas que se designen para ocupar los cargos del órgano rector.
- d) Acuerdo de constitución

Los interesados que no otorguen la escritura, podrán consentir su incorporación en escritura adhesión, dentro del plazo señalado, y si no se adhieren se les tendrá por no incorporados a la Junta de Compensación.

Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones se trasladará al Ayuntamiento, quien aportando si procede acuerdo aprobatorio, lo inscribirá en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, que a tal efecto tenga creado.

14.- INCORPORACIÓN DEL AYUNTAMIENTO.-

El Ayuntamiento designará un representante como órgano de control que es, y de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

15.- INCORPORACIÓN DE EMPRESAS URBANIZADORAS.-

Podrán incorporarse a la Junta de Compensación las Empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización.

La incorporación podrá instrumentarse antes de la constitución de la Junta, reflejándose en el acuerdo constitutivo, o bien con posterioridad, para lo cual será necesario la convocatoria de una Asamblea General, la asunción en ella por la Empresa de los compromisos al respecto y la adopción del acuerdo con el voto favorable del 60 por ciento de las cuotas de la Junta.

Para la validez de la incorporación de las Empresas Urbanizadora será preciso, además, que éstas garanticen su gestión en la forma y cuantía que determine, en su caso, la Junta de Compensación.

Los propietarios disconformes con la incorporación de la Empresa Urbanizadora, que se comprometen a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no serán afectados por dicha incorporación, a los efectos de las adjudicaciones a dichos propietarios y a la Empresa Urbanizadora.

Lo señalado respecto a los propietarios, será de aplicación al Ayuntamiento, en el supuesto del apartado 1.º del artículo precedente.

Para la valoración de la aportación de la Empresa y de las adjudicaciones a su favor, se estará a lo señalado en el Programa de Actuación.

1. La incorporación a la Entidad de Empresas Urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización, requerirá acuerdo favorable de la Asamblea General, con el quórum a tal efecto señalado en estos Estatutos, en el que se determinarán las normas que regulen la incorporación. En este supuesto, la empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona física, conforme al artículo 166.f del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. La cuota de participación de tales Empresas Urbanizadoras se fijará en función de su aportación económica y la proporcionalidad de ésta con el valor del suelo, estimado con arreglo a las estimaciones que se aprueban en el acuerdo de incorporación y se recojan en el Proyecto de Reparcelación.

16.- TITULARIDADES ESPECIALES.-

Cuando las fincas pertenezcan a menores o discapacitados, formarán parte de la Junta sus representantes legales y la disposición de tales fincas por la Junta de Compensación no estará sujeta a las limitaciones de carácter civil.

Si se adjudican cantidades a los menores o incapacitados, se les dará el destino que señala la legislación civil, y si se adjudican inmuebles se inscribirán a favor de los titulares registrales de las fincas aportadas.

En caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares habrán de designar una persona para el ejercicio de sus facultades como asociado, respondiendo solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición, con independencia de que dicha titularidad sea posteriormente disuelta en el Proyecto de reparcelación. Si no se designare representante en el plazo que al efecto se señale por la Junta, será nombrado por ésta, con aprobación municipal.

En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad, a una persona, teniendo otra cualquier derecho real limitativo del dominio, la cualidad de socio corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.

17.- TRANSMISIÓN DE BIENES Y DERECHOS.-

La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de la propiedad de los inmuebles, pero la Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo.

La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación, tanto de los bienes cuyos propietarios no se incorporen oportunamente a la Junta, como en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas, en los supuestos que se enumeran en los presentes Estatutos.

El procedimiento expropiatorio es el establecido en la legislación urbanística para actuaciones aisladas y en cuanto a la valoración, se estará a lo señalado en la Legislación Vigente.

La Junta podrá gravar y enajenar terrenos, bien incorporados a ella por expropiación, bien aportados por sus miembros, para hacer frente a los gastos de urbanización, previo acuerdo adoptado en Asamblea General.

Los miembros de la Entidad Urbanística podrán enajenar terrenos o su participación en la misma, con las siguientes condiciones y efectos:

a) El transmitente notificará en forma fehaciente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a los efectos de su necesaria constancia.

b) El adquirente, por cualquier clase de título, queda subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión, en la forma prevista en el art. 17 siguiente.

18.- DERECHOS DE SUS MIEMBROS.-

A) Asistir por si, o por medio de representante, a las sesiones de la Asamblea General, emitiendo su voto en proporción al derecho o interés económico que ostente y presentar proposiciones y sugerencia.

B) Elegir a los miembros de los Órganos de Gobierno y ser elegidos para el desempeño de cargos.

C) Enajenar, gravar o realizar cualquier acto sobre los terrenos o cuotas de su propiedad en los términos y condiciones que señala el artículo precedente.

D) Recibir los terrenos que, como resultado de la aplicación del sistema, les corresponda y las diferencias de adjudicación en metálico.

E) Informarse sobre la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes, todo ello en las condiciones que se acuerden en la Asamblea General.

F) Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la Junta.

Para el ejercicio de sus derechos los miembros de la Junta habrán de acomodarse a lo señalado en los Estatutos y acuerdos de la Entidad.

19.- OBLIGACIONES DE SUS MIEMBROS.-

A) Poner a disposición de la Junta los documentos acreditativos de su titularidad y, en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.

B) Señalar un domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones, para constancia en la Secretaría de la Junta.

C) Pagar los gastos de urbanización y las cuotas complementarias que se giren, en proporción al valor de sus participaciones y en los plazos establecidos.

D) Notificar a la Junta, el propósito de transmitir terrenos o su participación en ellos.

E) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector y acatar la autoridad de sus representantes, sin perjuicio de los recursos y acciones legales a los que hubiera lugar.

F) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación, a cuyo fin, se fijará por el Consejo Rector la cuantía correspondiente a cada socio, en función de su cuota de participación.

E) Regularizar la titularidad y situaciones registrales de los terrenos aportados, dentro de los plazos que se señale por el Consejo Rector.

F) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.

La condición de socio de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de los bienes y derechos afectados, por lo que la transmisión inter-

vivos o mortis-causa de la propiedad de aquellos opera automáticamente la subrogación de los derechos y obligaciones del transmitente; a cuyo efecto, en el supuesto de que alguno de los socios tuviera el propósito de proceder a la enajenación parcial o total de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, o de la cuota que en ésta le hubiese sido atribuida, el transmitente deberá notificarlo con quince días de antelación al presidente, indicando los datos personales del nuevo titular, y en la escritura pública de compraventa, a cuyo otorgamiento concurrirá el Presidente de la Junta o persona designada por éste, se hará constar que el comprador conoce la existencia de la Junta de Compensación dando su conformidad a lo actuado por la Junta hasta ese momento, la afección de los terrenos a la misma, la cuota correspondiente, la subrogación real y que el terreno se halla al corriente en el pago de las obligaciones de la misma, probándolo mediante incorporación a la escritura de certificado en este sentido de la Junta de Compensación.

20.- ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN.-

Los Órganos de Gobierno y administración de la Junta de Compensación serán:

- A) La Asamblea General.
- B) El Consejo Rector.

También ostentarán facultades:

- A) El Presidente.
- B) El Vicepresidente, que queda establecido como figura optativa.
- C) El Secretario.

21.- ASAMBLEA GENERAL: COMPOSICIÓN Y CLASES.-

La Asamblea General estará constituida por todos los miembros de la Junta de Compensación que estén al corriente de sus obligaciones, tendrá carácter deliberante y se reunirá en forma ordinaria por lo menos dos veces al año, una en los primeros meses del ejercicio, para aprobar la memoria, cuentas y balance y otra en los tres últimos meses, para aprobar el presupuesto del ejercicio siguiente.

Serán su Presidente y Secretario los que lo sean del Consejo Rector, y formarán parte de la Asamblea el representante del Ayuntamiento cuyo voto tendrá la entidad del resultado del porcentaje de aprovechamiento pactado como cesión obligatoria, en el supuesto de que la corporación se integre en la Junta, por recibir este pago en terrenos y no una indemnización en metálico, teniendo en cuenta los efectos que a uno y otro atribuye el Art. 12 de estos Estatutos.

La Asamblea General podrá reunirse con carácter extraordinario cuando lo acuerde su Presidente, el Consejo Rector o lo soliciten miembros de la Junta de Compensación que representen al menos el 25 por ciento de las cuotas de propiedad. En este supuesto se ha de convocar la Asamblea en los quince días siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros quince días.

Estando reunidos los miembros de la Junta, podrá celebrarse la Asamblea si se acuerda por unanimidad, sin necesidad de convocatoria previa.

22.- ASAMBLEA GENERAL: FACULTADES.-

A) La designación y cese de los miembros de Consejo Rector, la aprobación del presupuesto de cada ejercicio y el nombramiento de censores de cuentas.

B) El examen de la gestión común y aprobación, en su caso, de la Memoria y cuentas del ejercicio anterior.

C) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento.

D) La imposición de derramas extraordinarias, para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual.

E) Autorizar la formulación de actos dispositivos sobre los Bienes y derechos de la Junta.

F) Acordar la constitución de las garantías, que puedan exigir los órganos Urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.

G) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.

H) Resolver sobre la incorporación de Empresas urbanizadoras y acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarios de la misma.

Y) Acordar la disolución de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en el artículo 41 de estos Estatutos.

Y) Adjudicación de las obras de urbanización y ejecución por gestión privada de las obras de urbanización.

J) En general, cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta.

23.- ASAMBLEA GENERAL. CONVOCATORIA.-

Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, serán convocadas por el Presidente del Consejo Rector, mediante carta certificada o burofax remitida a los socios de la Junta con ocho días hábiles de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse.

La convocatoria señalará el lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea, sin que puedan ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que se declare la urgencia, por mayoría de las cuotas de asistencia.

En las convocatorias de las Asambleas Generales Ordinarias se indicará, respectivamente, que en el domicilio social se hallan a disposición de los socios la Memoria y cuentas del ejercicio anterior.

24.- ASAMBLEA GENERAL. CONSTITUCIÓN.-

La Asamblea General quedará validamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella por si o por representación, socios de la Junta de Compensación que representen, al menos el 60 por ciento de las cuotas. Se entenderá validamente constituida la Asamblea en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de sus asistentes, transcurrida media hora desde la primera.

Los socios podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que le representen en la Asamblea, habiendo de designar a las personas jurídicas una sola persona en su representación.

25.- ASAMBLEA GENERAL: FORMA DE ADOPCIÓN DE ACUERDOS.-

El Presidente del Consejo Rector, o quien estatutariamente le sustituya, presidirá la Asamblea General y presidirá los debates.

Actuará como Secretario el que lo sea del Consejo Rector o su sustituto.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas, presentes o representadas, no obstante, el señalamiento y rectificación de cuotas, imposición de aportaciones extraordinarias y enajenación de terrenos, requerirán el voto favorable de socios que representen el 60 por ciento de participaciones de la Entidad, siendo necesario el 80 por ciento para acordar la disolución de la Junta.

Los acuerdos de la Asamblea serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados a lo previsto en estos Estatutos y sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes.

1. Quórum Ordinario: Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas presentes representadas, computándose las participaciones en la forma señalada en estos Estatutos, con las excepciones que se determinan en el apartado siguiente, teniendo en caso de empate, el voto del Presidente, calidad dirimente.

2. Quórum especial: Requerirán el voto favorable de socios que representen el 60% de las cuotas de propiedad las siguientes actuaciones:

- a) Ejecución de obras no previstas en el Planeamiento Urbanístico.
- b) Establecimiento de aportaciones extraordinarias.
- c) Solicitud de créditos y gravamen de terrenos.
- d) Incorporación de empresas urbanizadoras.
- e) Revocación, antes del plazo, del mandato de los cargos directivos.

26.- ASAMBLEA GENERAL: ACTAS.-

De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta, que podrá ser aprobada en la misma reunión, haciéndose constar en ella los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

La Asamblea podrá determinar que la redacción y aprobación del acta se lleve a cabo por el Presidente, y el Secretario, en el plazo que se señale.

Las actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario, y serán enviadas a los propietarios con posterioridad.

A requerimiento de los socios o de los Órganos urbanísticos deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

27.- CONSEJO RECTOR: COMPOSICIÓN Y DESIGNACIÓN.-

El Consejo Rector estará compuesto por un Presidente, un Vicepresidente y un Secretario, designados por la Asamblea General, y el Vocal designado por el Ayuntamiento y otros tres más designados entre el resto de propietarios.

A excepción del Vocal de designación municipal y del Secretario, que podrá ser persona ajena a la Junta, los miembros del Consejo habrán de ostentar la cualidad de socios, o ser propuestos por ellos.

Los miembros electivos del Consejo Rector serán designados por la Asamblea General con indicación expresa de los respectivos cargos por mayoría de cuotas de participación, entre quienes ostenten la cualidad de socio de la Junta de Compensación.

Los miembros del primer Consejo Rector serán designados en la escritura de constitución de la Junta de compensación, con indicación de los cargos específicos que deban ostentar en aquella y con los requisitos del párrafo anterior.

28.- CONSEJO RECTOR: DURACIÓN DE CARGOS.-

Los nombramientos de los miembros designados por la Junta tendrán dos años de duración, si bien caben una o varias reelecciones; queda entendido que mientras no se produzca la sustitución de los miembros designados, estos conservaran sus plenas facultades, siendo por tanto validos los acuerdos que en dicho tiempo se tomen.

En caso de fallecimiento, renuncia o acuerdo de cese de algún miembro, la Asamblea designará al sustituto hasta la fecha de renovación de cargos.

Las vacantes que se produzcan durante el mandato del Consejo, serán cubiertas provisionalmente, entre asociados, por el propio Consejo, ínterin no se convoque la Asamblea General. En todo caso, la convocatoria deberá celebrarse en el plazo máximo de tres meses y el elegido ostentará el cargo por el plazo que faltare transcurrir al sustituido.

29.- CONSEJO RECTOR: FACULTADES.-

Son funciones peculiares del Consejo Rector:

- A) La proposición de acuerdos a la Asamblea General.
- B) La ejecución de los acuerdos de la misma.
- C) La administración económica de la Junta.
- D) La representación jurídica de la misma.

Cuantas facultades le sean delegadas por la Asamblea.

a) Acordar la convocatoria de las reuniones de la Asamblea General, tanto Ordinarias como Extraordinarias, y ejecutar los acuerdos adoptados por la misma.

b) Administrar los fondos de la Junta de Compensación, formalizando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que han de ser sometidas a la Asamblea General.

c) Proponer a la Asamblea General el presupuesto anual de ingresos y gastos, así como los presupuestos extraordinarios y aplicarlos en la medida correspondiente.

d) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos, y acordar la formulación de recursos ordinarios, especiales y extraordinarios, que no sean competencia exclusiva de la Asamblea General, ante cualquier jurisdicción y, en general, desarrollar absolutamente todas las facultades previstas en las leyes procesales, incluso allanarse, desistir y transigir; pudiendo acordar el otorgamiento de poderes a favor de abogados y procuradores.

e) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones, cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada.

f) Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, ingresando y retirando fondos de ellos a su conveniencia.

g) Realizar operaciones con la Hacienda pública en cualquiera de sus Cajas, Bancos de carácter oficial o privado, Cajas de Ahorro, sociedades, empresas, particulares, etc...

h) Proponer a la Asamblea General las cuotas de participación correspondientes a los socios de la Junta de Compensación, así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o incorporaciones o a consecuencia de operaciones de compensación.

i) Nombrar y separar al personal administrativo o laboral al servicio de la Junta de Compensación, y fijar su retribución y régimen de trabajo.

j) Fijar las cantidades para atender a los gastos comunes y de urbanización, así como la forma y plazos en que han de satisfacer y proceder contra los socios morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades que les correspondan.

k) Notificar a los órganos Urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efecto ante aquellos.

l) Proponer a la Asamblea General, el traslado del domicilio de la Junta de Compensación, y notificar a los órganos Urbanísticos y a los socios dicho cambio.

m) Informar y proponer, a la Asamblea General, la resolución de las alegaciones formuladas al Proyecto de Reparcelación.

n) Cuantas facultades resulten de la legislación urbanística y de los presentes Estatutos.

30.- CONSEJO RECTOR: CONVOCATORIA, QUÓRUM DE ASISTENCIA Y VOTACIÓN.-

El Consejo Rector se reunirá a iniciativa del Presidente o a petición de un tercio de sus miembros.

La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y el lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el Secretario en carta certificada o burofax, con un mínimo de cinco días de antelación.

El Consejo quedará validamente constituido cuando concurran a la reunión al menos los dos tercios de sus miembros, pudiendo delegarse en alguno de los restantes miembros, por escrito y para cada reunión.

Los acuerdos serán adoptados por mayoría de votos, reconociéndose calidad de voto dirimente al del Presidente en el caso de empate, y serán inmediatamente ejecutivos sin perjuicio del ejercicio de las acciones y recursos que sean procedentes.

Si, estando presentes o representados la totalidad de los miembros del Consejo Rector, acordaren celebrar sesión de la misma, podrá realizarse sin previa convocatoria.

31.- CONSEJO RECTOR: ACTAS.-

De cada sesión del Consejo se levantará acta, en el que se harán constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, siendo aprobada en la misma reunión o en la siguiente.

Las actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

A requerimiento de los socios o de los Órganos urbanísticos deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

32.- PRESIDENTE: NOMBRAMIENTO.-

El Presidente será designado por la Asamblea General, y su nombramiento tendrá la duración prevista en el artículo 26, pudiendo ser reelegido indefinidamente.

33.- PRESIDENTE: FACULTADES.-

A) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.

B) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Órganos de gobierno pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.

C) Autorizar las Actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.

D) Ejercer, en la forma que el Consejo Rector determine, cualesquiera actividades Bancarias, que exijan el funcionamiento de la Junta.

En la forma que el Consejo Rector determine abrir, seguir y cancelar a nombre de la Junta de Compensación cuentas corrientes y de ahorro en toda clase de Bancos o Instituciones de Crédito y Ahorro; disponer de esas cuentas mediante talones, cheques y demás documentos de pago; firmar la correspondencia, recibos y resguardos; librar, aceptar, endosar, anular y descontar efectos mercantiles; protestar por falta de aceptación o de pago de letras de cambio; y, en general, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas por la actividad de la Juntas de Compensación.

E) Ejecutar y hacer cumplir los cuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.

F) Ejecutar toda clase de gestiones y formular escritos de cualquier naturaleza ante los Organismos, Entidades y autoridades de la Administración Pública, así como ejercer cualesquiera actos respecto a los particulares.

G) En caso de urgencia, otorgar poderes notariales a favor de abogados y procuradores, con la amplitud necesaria, debiendo dar cuenta al Consejo Rector en la primera reunión que celebre.

H) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

34.- VICEPRESIDENTE: NOMBRAMIENTO.-

El Vicepresidente será nombrado en igual forma y por el mismo periodo que el Presidente.

35.- VICEPRESIDENTE: FACULTADES.-

A) Ejercer todas las facultades que corresponden al Presidente, en los casos de vacante, ausencia o enfermedad de este.

B) Sustituir al Presidente en los casos en que éste le delegue sus funciones.

36.- SECRETARIO: NOMBRAMIENTO.-

El Secretario será nombrado en igual forma y por el mismo periodo que el Presidente y, en el caso de vacante, ausencia o enfermedad, el cargo será desempeñado por un miembro del Consejo Rector designado por el Presidente.

El Secretario podrá ser persona ajena a la Junta, si no ostenta la cualidad de socio no tendrá voto pero si voz, pudiendo ser en este caso, su actividad remunerada.

37.- SECRETARIO: FACULTADES.-

A) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.

B) Levantar acta de las sesiones, transcribiéndola en el Libro de Actas correspondiente.

C) Expedir certificaciones, con el visto bueno del Presidente.

D) Notificar a todos los miembros de la Junta, cuando por su naturaleza o entidad proceda, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.

En caso de urgencia o enfermedad, el Secretario será sustituido por el miembro del Consejo Rector de menor edad excluido el Presidente.

38.- APORTACIONES: CLASES.-

Las aportaciones de los miembros de la Junta están constituidas:

A) Por la totalidad de los terrenos y derechos afectados por la actuación.

B) Por las cuotas ordinarias y extraordinarias.

C) Por las aportaciones de las Empresas urbanizadoras, caso de incorporarse a la Junta.

39.- APORTACIÓN DE TERRENOS.-

1. La participación de los asociados en la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes vendrá definida por la cuota o porcentaje sobre el total que a cada uno corresponda.

2. Para fijar las respectivas cuotas se atenderá a la superficie de las fincas aportadas a la Junta de Compensación por cada uno de los propietarios integrados en la misma, con sujeción a lo establecido en el artículo 175.2 a) del TRLSRM y 167 del Reglamento de Gestión Urbanística y en el Programa de Actuación de la Junta de Compensación.

3. Las cuotas resultantes de la aplicación de los criterios anteriores definirán el voto porcentual de cada uno de los asociados de la Junta de Compensación y su participación en los derechos y obligaciones establecidas en estos Estatutos y en la adopción de acuerdos.

4. A los efectos de quórum, las cuotas de participación correspondientes a las fincas pertenecientes a la entidad, en virtud de adquisición, como beneficiaria de la expropiación, se atribuirán a los propietarios asociados, en proporción a sus respectivas cuotas de participación, con arreglo a las cuales hubieran contribuido a sufragar el coste de la expropiación.

El valor de los demás bienes y derechos afectados por la ejecución del Planeamiento, que no deban subsistir al llevarse a efecto la urbanización, no influirá en la participación de los afectados, pero se determinará a los efectos de su indemnización en la forma que señala, en el artículo relativo a las Bases para la elaboración del Proyecto de Reparcelación.

40.- CUOTAS: SUS CLASES.-

1. Las aportaciones de los socios serán de dos clases:

1. Ordinarias o de gestión, destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta de Compensación.

2. Extraordinarias, con destino al pago de justiprecios o indemnizaciones de bienes y derechos pertenecientes a propietarios que no se incorporen a la Junta de Compensación o que sean expropiados como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones en la Junta.

2. Serán gastos de la Junta de Compensación:

A) Ordinarios:

a. Promoción de la actuación urbanística.

b. Financiación de las obras de urbanización a que se refiere el artículo 160 del TRLSRM, y de las que acuerden los órganos de Gobierno.

c. Abono de los honorarios profesionales correspondientes a los instrumentos de planeamiento, gestión y asesoramiento de la actuación urbanística, gastos de administración y personal al servicio de la Junta de Compensación, etc...

d. Funcionamiento de los Órganos de Gobierno y Administración.

e. Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

B) Extraordinarios:

a) Financiación de obras de urbanización que acuerden los Órganos de Gobierno de la entidad.

b) Indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos.

c) Cuantos excedan de la gestión ordinaria de la Entidad.

3. Los Presupuestos ordinarios y extraordinarios, correlativos a los gastos de la Junta de Compensación serán aprobados por la Asamblea General, y la distribución de las aportaciones entre los asociados se efectuará en proporción al derecho o interés de cada miembro, definido por las cuotas de participación de que sea titular.

41.- CUOTAS: CUANTÍA Y PAGO.-

El importe de las cuotas será proporcional a la participación de cada miembro de la Junta. El Consejo Rector definirá la forma y condiciones de pago de las cuotas.

El pago se realizará en el plazo máximo de un mes a contar desde el requerimiento por el Consejo Rector al propietario requiriéndole para el pago y su falta producirá las consecuencias siguientes:

a) Un recargo del interés básico del Banco de España, incrementado en tres puntos, si pagase la cuota en el plazo de un mes, una vez transcurrido el periodo de pago voluntario.

b) Pasado este plazo, se instará del Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio, o se utilizará la vía judicial.

c) Terminado el plazo voluntario de pago y hasta la efectividad de la cuota, el socio moroso quedará en suspenso en el ejercicio de sus derechos en la Junta de Compensación.

d) Los fondos de la Junta de compensación serán custodiados en establecimientos bancarios, designados por el Consejo Rector, a nombre de la Entidad. Para disponer de los fondos será necesaria la firma mancomunada del Presidente y del Vicepresidente u otro vocal a elección del Consejo Rector.

42.- IMPUGNACIÓN DE LOS ACUERDOS DE LA JUNTA.-

Los acuerdos de los Órganos de la Entidad son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde el órgano que deba resolver el recurso, que será posible a través de los recursos siguientes:

Los acuerdos adoptados por el Consejo Rector, que no hayan sido sometidos a la Asamblea o ratificados por ésta, podrán ser impugnados por los socios de la Junta de Compensación ante la Asamblea General, dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a la notificación de aquéllos, debiendo resolver la Asamblea General en el término de tres meses a partir de la formulación del recurso. En el

supuesto de no adoptarse acuerdo por la Asamblea General en el plazo indicado, se entenderá desestimado el recurso.

Contra los acuerdos, expresos o tácitos de la Asamblea General, podrá formularse recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Lorca, dentro del plazo de 15 días hábiles a la adopción del acuerdo por los socios presentes en la Asamblea, y dentro del plazo de 15 días hábiles siguientes a la notificación del acuerdo a los socios ausentes a la misma, conforme a lo dispuesto en los artículos 181.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y 29 del Reglamento de Gestión Urbanística, o del transcurso del plazo señalado en el apartado anterior para la desestimación presunta.

Serán requisitos para la formulación del recurso de alzada a que se refiere el párrafo 3.º anterior:

a. Haber votado el socio recurrente contra el acuerdo que se impugne, en el supuesto de haber concurrido, por sí o por representación, a la sesión de la Asamblea General en la que se hubiere adoptado el acuerdo.

b. No hallarse en suspenso en el ejercicio de sus derechos como socio de la Junta de Compensación, con arreglo a lo dispuesto en el párrafo d del artículo 39 de estos Estatutos.

El Ayuntamiento concederá trámites de audiencia a la Junta de Compensación y, a solicitud de esta o del recurrente, podrá recibir el recurso a prueba antes de adoptar el acuerdo, debiendo resolver dentro de los tres meses siguientes a la formulación del recurso.

La interposición del recurso no producirá la suspensión de la ejecutividad de los acuerdos.

43.- NORMAS SOBRE SU DISOLUCIÓN.-

Causas:

- Por mandato judicial o prescripción legal.
- Cuando la Junta haya realizado el objeto para el que se creó.
- En forma voluntaria, por acuerdo de la Asamblea General adoptado por el quórum del 80 por 100, sin perjuicio del cumplimiento, por subrogación, de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades contraídas y de las responsabilidades subsidiarias a que pudiera haber lugar. La disolución voluntaria dará lugar a la extinción de la personalidad jurídica o la transformación de la Junta en Sociedad civil o mercantil.

En los supuestos de los dos números precedentes, la disolución habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento.

44.- NORMAS PARA SU LIQUIDACIÓN.-

Cuando se extinga la personalidad jurídica, tendrá lugar la liquidación de la Junta, en la forma siguiente:

El Consejo Rector procederá a la liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea General.

El patrimonio que pudiera existir en terrenos, derechos o metálico, se distribuirá entre los asociados en proporción a su participación en la Entidad urbanística.

45.- BASES DE ACTUACIÓN EN CUANTO A LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.-

45.1.- La finalidad de las Bases es reglamentar la incorporación de los miembros de la Junta, en cuanto a la valoración de sus aportaciones, a la

ejecución de la obra urbanizadora y a la liquidación de los efectos de la Junta, mediante el señalamiento de las normas referentes al reparto de beneficios y cargas entre sus componentes, todo ello contemplando al Ayuntamiento como Órgano de fiscalización y como receptor de los terrenos de cesión obligatoria.

45.2.- LAS NORMAS COMO BASE DISTRIBUTIVA.-

La función del presente artículo denominado Bases, es la de contener un conjunto de reglas que permiten, mediante la utilización de sus criterios, el cálculo de aportaciones y adjudicaciones, todo ello teniendo en cuenta las reglas y los recursos de posible formulación que se contiene en los artículos anteriores, como reguladores de la organización y funcionamiento de la misma.

El papel de proyecto de reparcelación.-

En su momento, y en desarrollo de estas Bases, se formulará un Proyecto de Reparcelación, con el contenido que señala en el Art. de 9, que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de títulos para la adjudicación de los terrenos.

45.3.- OBLIGATORIEDAD DE SU CONTENIDO.-

La aprobación de los presentes Estatutos por parte del Ayuntamiento y la incorporación de los propietarios de los terrenos a la Junta de Compensación, suponen que los miembros de la Junta aceptan como norma de obligada observancia todas las contenidas en su articulado, en los términos en que fueren aprobadas.

Modificación.-

La obligatoriedad de los Estatutos no impide su modificación, al menos en lo que respecta al presente artículo 43 en todos sus apartados y párrafos, siempre que sea votada en Asamblea General por los propietarios que representan las mayorías que están reflejadas en el artículo 23 y 8.3 de los presentes estatutos; dicha modificación habrá de ser tramitada al igual que la aprobación, y ratificada por el Ayuntamiento.

Modificación unánime que afecta a la pura distribución.-

No obstante lo anterior, cuando el acuerdo modificativo sea aprobado por unanimidad por los miembros de la Junta y afecte a la pura distribución de beneficios y cargas entre ellos, será válido sin necesidad de tramitación, pero en la notificación al Ayuntamiento habrán de probarse suficientemente ambas circunstancias.

45.4.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS.-

El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas, estableciéndose por tanto el principio de pura proporcionalidad en función de las superficies aportadas.

A cada una de las fincas se le asignará en consecuencia, un porcentaje en relación con la superficie total de la zona de actuación, cuyo porcentaje resultante constituirá el coeficiente para la adjudicación de las fincas resultantes, de acuerdo a la edificabilidad de cada una de las parcelas de la Unidad.

Queda establecida la posibilidad de articular coeficientes correctores de situación que valoren de forma diferente cada uno de los terrenos aportados en función de su situación, dadas las especiales características de la unidad a desarrollar.

Concreción de los criterios del artículo 167.1 a) del Reglamento de Gestión.-

La determinación de la superficie de cada finca se hará mediante estudio técnico practicado al efecto, sin perjuicio de la comprobación que se realice una vez constituida la Junta de Compensación.

Discrepancia sobre propiedad.-

En los supuestos de discrepancias sobre la propiedad de los terrenos, parte del señalamiento de las lindes, la superficie discutida se considerará por iguales partes a los discrepantes, hasta tanto se resuelva por acuerdo o resolución judicial.

En todo caso se estará a lo dispuesto en el Real decreto 1093 de 1997, de inscripción de actos de naturaleza urbanística.

45.5.- EXPROPIACIÓN DE FINCAS.-

En las fincas que se expropián por el Ayuntamiento a los propietarios afectados que no se incorporan a la Junta de Compensación en el plazo señalado al efecto, al igual que en las restantes expropiaciones individuales por incumplimiento de obligaciones por parte de los miembros de la Junta y, unas y otras, se regirán por el procedimiento general de la Ley de Expropiación Forzosa, y en conformidad con la Legislación Vigente.

Valoración por falta de incorporación.-

Las fincas expropiadas por falta de incorporación a la Junta, se tasarán por su valor a efectos urbanísticos en la fecha de aprobación de la Delimitación y división de la Unidad de Actuación, de acuerdo con la Ley del Suelo Estatal, 8/2007 y legislación aplicable.

Valoración de expropiación por sanción.-

Las fincas expropiadas como sanción a los miembros de la Junta, se valorarán en la forma indicada en el número anterior, adicionando las cantidades satisfechas por el pago de expropiación previas y para gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembolsarse otras cuotas ordinarias pagadas, a que se refiere el artículo 38 de los Estatutos de la Junta, en su número 1.

Exención fiscal de las expropiaciones.-

Las adquisiciones de terrenos por la Junta en virtud de expropiación forzosa están exentas con carácter permanente del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y de Actos Jurídicos Documentados y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos.

45.6.- ELEMENTOS EXISTENTES SOBRE LAS FINCAS APORTADAS.-

Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas, no se considerarán como valores aportados, pero los que deban derruirse serán indemnizados con cargo a los fondos de Compensación.

Necesidad de derribo.-

Se entenderá necesario el derribo cuando sea preciso su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial, cuando estén situados en superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

Procedimiento y beneficiario en la expropiación.-

Para la determinación de los elementos a derribar y su expropiación, es aplicable el procedimiento general de la legislación expropiatoria, siendo expropiante el Ayuntamiento y teniendo la Junta de Compensación el carácter de beneficiaria.

45.7.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.-

La valoración se hará de acuerdo con los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa, en conformidad con la Legislación Vigente.

Valoración de las edificaciones e instalaciones.-

Las edificaciones e instalaciones se tasarán teniendo en cuenta la valoración de los materiales empleados y su posible valor arquitectónico, con deducción de un porcentaje por estado de vida del inmueble y por estado de vida de la obra o construcción, todo ello en conformidad con la Legislación Vigente.

Valoración de las plantaciones.-

En las plantaciones se tasarán el arbolado y demás plantaciones, cuya sustantividad les atribuya una valoración propia, de necesaria compensación, atendiendo su valor agrícola y sobre la base del criterio de reposición, todo ello en conformidad con la Legislación Vigente.

Criterios estimativos y premio de afección.-

En todos estos supuestos, ha de añadirse el 5 por 100 de afección, y la Administración, en uso del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, aplicará los criterios estimativos que crea más adecuados para la obtención del valor real de los elementos expropiados.

45.8.- EFECTOS DE LA EXISTENCIA DE CARGAS REALES.-

El hecho de que existan cargas reales sobre alguna de las fincas incluidas en la zona a urbanizar, no altera su valoración como finca aportada, ni la adjudicación que corresponda a la misma, pero si son susceptibles de subrogación real pasarán a gravar la finca adjudicada al propietario, convirtiéndose en otro caso en crédito sobre la nueva finca.

Compatibilidad o no de las cargas.-

Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga y procedimiento a seguir, se estará a lo previsto en la Ley del Suelo, relativo a las Reparcelaciones.

45.9.- EXTINCIÓN DE SERVIDUMBRES PREDIALES.-

La ejecución de la urbanización supone la supresión de servidumbres prediales incompatibles con el planeamiento.

Extinción de arrendamientos urbanos y rústicos.-

El necesario derribo de edificios y la urbanización implican la extinción de los arrendamientos urbanos y rústicos existentes sobre las fincas.

Procedimiento indemnizatorio.-

Para la expropiación y valoración se abrirá el correspondiente expediente conforme a la Ley de Expropiación Forzosa y la Legislación Vigente, siendo expropiante el Ayuntamiento y beneficiaria la Junta, indemnizándose la extinción de servidumbres, la extinción de arrendamientos y el traslado de industrias si las hubiere.

45.10.- VALORACIÓN DE SERVIDUMBRE PREDIALES Y DERECHOS REALES.-

Para la valoración de servidumbres prediales y de derechos reales sobre inmuebles se estará, según el derecho de que se trate, a lo establecido en la legislación expropiatoria, en el derecho civil o administrativo y, en su defecto, a lo señalado para los Impuestos de Sucesiones, Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Valoración de arrendamientos urbanos.-

En los arrendamientos urbanos se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias:

- a) Dificultad de sustitución de arrendamientos en condiciones análogas y especialmente derivada de la diferencia de rentas.
- b) Cuantía de los gastos de traslados, por licencias, portes, nuevos contratos...
- c) Valor de las mejoras realizadas en el inmueble, cuando su percepción corresponda al arrendatario.

Valoración del arrendamiento rústico.-

En los arrendamientos rústicos se ponderará:

- a) Carácter de actividad económica principal del arrendatario.
- b) Dificultad de sustitución de dicha actividad.
- c) Cuantía del beneficio del cultivador fijada en el cálculo del rendimiento bruto.
- d) Valor de los elementos mecánicos propios del arrendamiento utilizados en la expropiación.
- e) Tener el arrendatario su domicilio habitual en la finca arrendada.

Valoración de los traslados de industrias.-

En los traslados de industrias, aparte de la mayor renta o traspaso, son indemnizables la pérdida de beneficios, gastos de traslado, apertura, indemnizaciones al personal y demás conceptos reiteradamente señalados por la jurisprudencia.

Criterio estimativo y premio de afección.-

En los supuestos de los tres primeros números de este artículo, procede también el pago del 5 por 100 de afección, y en todos ellos es utilizable el artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa.

45.11.- CRITERIOS PARA VALORAR LAS APORTACIONES DE EMPRESAS URBANIZADORAS.-

La valoración de la aportación de Empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste presupuestario del Proyecto de urbanización o de los sectores o partidas que vaya a ejecutar, conviniéndose con la Junta, en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la Asamblea General.

Adjudicación de terrenos.-

Para la adjudicación de terrenos, la Asamblea General aprobará el convenio con la Empresa urbanizadora, por medio del cual se determinará la contrapartida a la aportación de la Empresa, bien mediante un cuadro de equivalencias entre las posibles cifras de inversión y los solares que en cada caso correspondan, ya

se determinen concretamente, ya se indiquen las características volumétricas, de uso y de la etapa en que se entregarán, bien por remisión a precios de mercado, a la decisión adoptada por técnicos imparciales o a cualquiera otra circunstancia o determinación de futuro.

Incidencia de los derechos de los propietarios de las adjudicaciones a empresa urbanizadora.-

La participación de la Empresa disminuirá la de los miembros de la Junta, a excepción de los disconformes con dicha participación y que actuaron en la forma señalada en el apartado 4 del artículo 13 de los Estatutos, precepto aplicable también al Ayuntamiento, en el caso de que sea adjudicatario de terrenos en pago de su derecho en el aprovechamiento medio.

45.12.- CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.-

La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por Empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta, con los requisitos y efectos que se recogen en estos Estatutos.

Procedimiento de contratación.-

En otro caso, se harán por la Empresa o Empresas que se determine en virtud de acuerdo de la Asamblea General, consignándole en el contrato de ejecución de obras además de las cláusulas típicas, las circunstancias siguientes:

a) El compromiso de la Empresa de ajustarse en el plazo y modo de ejecución a los Proyectos de Urbanización y de facilitar la labor inspectora de la administración actuante y del Consejo Rector de la Junta respecto de las obras.

b) Los supuestos de incumplimiento que darán lugar a la resolución del contrato y las indemnizaciones a satisfacer por la inobservancia de las características técnicas o plazos de ejecución.

c) Modo y plazos de abono por la Junta de cantidades a cuenta de la obras realizada.

d) La retención que pueda efectuar la Junta de cada pago parcial, como garantía de la ejecución de las obras, retenciones que no serán devueltas hasta que se hayan recibido definitivamente las obras.

45.13.- PLAZO DE PAGO DE CUOTAS A LA JUNTA.-

Las cuotas ordinarias y extraordinarias y las derramas que procedan, conforme a los Estatutos, serán satisfechas en el plazo máximo de un mes desde el requerimiento que practique, al efecto, el Consejo Rector.

Recargos procedentes.-

Transcurrido este plazo, entrarán en juego los efectos que se establece en el número 2 del artículo 39.

Forma de pago.-

El pago se hará normalmente en metálico, pero por acuerdo con el obligado, que se apruebe en Asamblea General, podrá sustituirse por la aportación de industria, o por la entrega de una parte de los terrenos a la Junta en proporción que corresponda a la cuota o cuotas.

Situación del que paga en terrenos.-

La transmisión de terrenos en pleno dominio a la Junta implica que ella o el futuro adquirente de éstos, en su caso, acreditan la superficie correspondiente

como aportada, a resultas de la actuación de la Junta, en tanto que el transmitente sólo es participe por el terreno que retenga.

45.14.- EXPROPIACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.-

Con independencia de la expropiación que procede por falta de incorporación a la Junta, es también procedente como sanción respecto de los terrenos de los miembros de la Junta, en los supuestos de incumplimiento de obligaciones que a seguido se indican.

Supuestos de expropiación sobrevenida.-

Son causas de expropiación:

1) En impago de cuotas a la Junta, transcurrido el plazo de pago voluntario a que alude el artículo 39 de los Estatutos, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna cuota.

2) En general, el incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones que señala el artículo 17 de los Estatutos, debidamente acreditado en Asamblea General y aprobada la sanción por la Asamblea y por el Ayuntamiento.

Procedimiento demás puntos a tener en cuenta.-

Respecto del procedimiento expropiatorio, elementos personales en el mismo, valoración de terrenos y efectos fiscales, se estará a lo señalado en la Base Quinta.

45.15.- ENAJENACIÓN DE TERRENOS POR LA JUNTA.-

Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización, y en uso de su carácter de fiduciaria, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles aportados, previo acuerdo de la Asamblea General, acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio, al igual que puede constituir gravámenes generales sobre ellos.

Subrogación del adquirente.-

El adquirente queda subrogado en todos los derechos y obligaciones que correspondan al titular primitivo del terreno en relación con la Junta de Compensación, y atendida la proporción de los terrenos adquiridos, respecto de la total aportada por los miembros de la Junta.

Adquisición de solares.-

Si la adquisición se verifica una vez convertido el terreno en solar, sea a través de enajenación por la Junta o en el supuesto de adquisición a Empresa urbanizadora, se practicará lo procedente en cuanto a la atribución del pago de cuotas y pagos futuros, y si se deja a cargo del adquirente, su cuantía se determinara por la proporción que guarde el valor de la finca con el total de las resultantes.

45.16.- RESPONSABILIDAD EN CUANTO A LA URBANIZACIÓN.-

La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de la urbanización completa de la Unidad, tanto en lo que respecta a las características técnicas de las obras como en lo referente a los plazos de ejecución y transmisión a la Entidad Local.

Ejecución forzosa, vía de apremio y repercusión de sus efectos.-

En caso de falta de urbanización, la Administración actuante podrá ejercitar la ejecución forzosa y la vía de apremio en el caso de que se hubiese cometido alguna infracción urbanística se estará a lo previsto en la Ley del Suelo, si bien la

Junta podrá repercutir el importe de las multas, cuando alguno de sus miembros hubiere intervenido en forma directa en la comisión de la infracción.

Infracción de la empresa urbanizadora.-

Cuando la anomalía o infracción hubiere sido cometida por la Empresa urbanizadora, ya esté incorporada a la Junta o sea contratista de las obras, las responsabilidades se transferirán a dicha Empresa.

Responsabilidad ante los miembros de la junta.-

La Junta de Compensación será responsable ante cada uno de los miembros del daño patrimonial que pudiera sufrir por la actuación de aquella.

45.17.- AFECCIÓN REAL DE LOS TERRENOS APORTADOS.-

De acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo, los terrenos quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad a instancia de la Junta de Compensación, en la forma prevista en el RD 1093/1997 de 4 de julio.

Afección real de los terrenos adjudicados.-

Las fincas resultantes quedan afectadas, con carácter real, al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda, afección que se cancelará mediante certificación de la Junta de Compensación, una vez pagados los costes y recibidas las obras por el Ayuntamiento.

45.18.- VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.-

Los terrenos destinados a edificación o aprovechamiento privado, adjudicables a los miembros de la Junta, se valorarán sobre la base del volumen utilizable en cada caso, que podrá ser objeto de corrección por medio de coeficientes, que se justificarán con las circunstancias de las fincas.

Procedimiento de valoración.-

El estudio técnico de valoraciones será examinado y aprobado por la Asamblea General y se incorporará al Proyecto de Reparcelación.

45.19.- DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y PERDIDAS.-

La distribución de los beneficios o pérdidas resultantes de la actuación urbanizadora de la Junta de Compensación se hará teniendo en cuenta la relación de proporcionalidad en superficie o valor, entre las fincas aportadas por cada uno de los asociados.

La participación no se altera por el pago de cuotas a las enajenaciones.-

La proporcionalidad no se altera por la existencia de enajenaciones o de expropiaciones de que sean beneficiarias la Junta o por la incorporación de Empresas urbanizadoras, que participarán en la forma indicada en el presente artículo 43 párrafo 11, y salvo la excepción que la misma recoge en su último número, ya que las cuotas complementarias guardan directa relación con las fincas respectivamente aportadas por los miembros de la Junta, en tanto no existan solares.

Tampoco el pago con recargo altera las cuotas de participación.-

La señalada proporción no queda tampoco alterada por el hecho de haberse satisfecho alguna cuota con recargo por mora, ya que dicha cantidad queda exclusivamente a beneficio de la Junta.

Proporcionalidad de los adjudicatarios de solares.-

Para la aportación de cuotas futuras por parte de los asociados adjudicatarios de solares, la primitiva proporcionalidad se entenderá ahora referida a la que suponga el valor de las fincas adjudicadas respecto del total de las resultantes.

Proporcionalidad de los adquirentes, no aportantes originarios.-

En cuanto a la aportación de dichas cuotas futuras por los adquirentes de solares no aportantes de terrenos, se estará a lo señalado en el párrafo 15, número 3 del presente artículo 43.

45.20.- CUANTÍA DE LA ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES.-

La adjudicación de las fincas resultantes de la actuación urbanizadora se hará entre los miembros de la Junta, al igual que los restantes beneficios o cargas, en proporción a las participaciones respectivas, de acuerdo con lo señalado en el número anterior.

Adjudicación de terrenos libres.-

Los terrenos libres de las parcelas se adjudicarán junto con la superficie edificable de las mismas.

Adjudicaciones en comunidad.-

Cuando por ser inferior en número de solares resultantes al de titulares de fincas aportadas o por la escasa cuantía de los derechos de algunos miembros de la Junta, previa o consecuencia de habersele adjudicado ya alguna finca, no sea posible la atribución de finca independiente, se adjudicará en pro indiviso, expresándose en el Título la cuota correspondiente a cada copropietario, salvo que proceda la adjudicación en metálico, de acuerdo con lo previsto en la Base 22.

Disoluciones de proindivisos.-

Cuanto existan fincas de aportación cuya propiedad corresponda a varios titulares proindiviso, y dicha finca, por su cabida, pueda dar lugar a varias de resultado, será posible la disolución del condominio en el proyecto de reparcelación, adjudicando a cada uno de los condóminos fincas de resultado independientes de acuerdo a su participación en el condominio.

45.21.- MOMENTO DE LA ADJUDICACIÓN.-

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación hecha por el órgano administrativo actuante y la expedición de documento con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos, o el otorgamiento por el mismo de escritura pública, con el contenido señalado en el artículo 113 del R.G. U. y lo dispuesto en el RD 1093/1997 de 4 de julio, determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente, en los términos que establece la Legislación Vigente.

Criterios de preferencia en la adjudicación.-

En la formulación del Proyecto de Reparcelación se tendrá en cuenta en lo posible, las solicitudes de los miembros de la Junta, siendo criterios de preferencia entre ellos, que decidirán en favor de quien reúna ambos o por el orden de su enumeración, en otro caso:

1) Que su participación permita la adjudicación de fincas independientes.

2) Que la finca a adjudicar esté situada en lugar próximo a la finca o fincas aportadas por el peticionario.

Subsistencia de la afección real.-

Al estar obligados los miembros de la Junta a subvenir al pago de los costos de urbanización de todo el terreno ordenado por el Planeamiento, la adjudicación de finca urbanizada no modifica en absoluto dicha obligación, por lo que subsiste la afección real prevista en la Base 17, hasta su cancelación.

45.22.- COMPENSACIÓN EN METÁLICO EN LA ADJUDICACIÓN.-

Cuando no sea posible la correspondencia exacta entre la cuota de participación de un miembro de la Junta y la cuota de adjudicación en terrenos, el defecto o el exceso se compensarán a metálico, siempre que la diferencia no sea superior al 15 por 100 del valor de los terrenos que se le adjudiquen.

Calculo de la suma compensatoria.-

Para el cálculo de la suma compensatoria de diferencias, se atenderá al precio medio de los terrenos adjudicados, referido al aprovechamiento concreto percibido en exceso o dejado de percibir "in natura".

Aprobación de la cuenta y recepción en el proyecto de compensación.-

El estudio técnico que señale el precio medio de los terrenos a estos efectos, será aprobado por la Asamblea General y se reflejarán en el Proyecto de Reparcelación las concretas adjudicaciones en metálico que se produzcan.

Adjudicación en metálico por defecto en cuanto a la parcela mínima.-

Será procedente también el pago en metálico cuando el derecho de un miembro de la Junta no llegase a alcanzar el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, estándose para el cálculo de la suma a pagar y su señalamiento a lo establecido en los dos números precedentes.

Proporcionalidad de las adjudicaciones de terrenos y metálico.-

En todo caso, se procurará que la atribución de terrenos y metálico sea proporcionada y equivalente entre todos los miembros de la Junta, para lo que se evitarán adjudicaciones en terrenos que obliguen a posteriores indemnizaciones sustitutorias en dinero a otros miembros.

Reducción porcentual de la adjudicación en terrenos.-

A los efectos anteriores, cuando se reduzcan los terrenos adjudicables, por enajenación directa de ellos por la Junta o por su atribución a Empresa urbanizadora, el derecho de los miembros de la Junta se transformará parcialmente en derecho a una compensación en dinero, que supondrá una reducción porcentual en la adjudicación in natura, determinada por la proporción que exista entre el valor de los terrenos enajenados y el total.

45.23.- MOMENTO DE EDIFICACIÓN DE LOS TERRENOS.-

En el caso de que convenga a los intereses generales de la Junta, la edificación de algún terreno por cuenta de la misma y aunque ello no esté previsto en los Estatutos, podrá acordarse así en la Asamblea General, como modificación o adición estatutaria, tramitada como tal, y el comienzo de la edificación será posible antes de concluida la urbanización, en los términos que resulta de los artículos 41 y 42 del Reglamento de Gestión.

Edificación por los adjudicatarios.-

Los mismos preceptos son de aplicación a los terrenos adjudicados.

45.24.- BIENES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO.-

Las superficies de suelo de dominio y uso público, que pueda existir o descubrirse como tal dentro del la Unidad de Ejecución, se entenderán

compensadas con los nuevos viales y otros terrenos de dicho carácter previstos en el Planeamiento.

Posible adjudicación a la administración a cambio de tales bienes.-

Si tales superficies fueran superiores a las resultantes de la ejecución del planeamiento, la administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda en terrenos edificables o en metálico.

45.25.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y PAGO DE CUOTAS.-

Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos y servicios por el Ayuntamiento, la conservación de la urbanización corre a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma, aplicable a la distribución de beneficios y cargas, para el pago de cuotas de conservación.

Obligación de los adquirentes de terrenos.-

En cuanto a los adquirentes de terrenos por cualquier título, las cuotas a satisfacer, en relación con las totales, vendrán determinadas por la proporción que guarda el valor de los terrenos respecto al total de las fincas resultantes y será siempre a cargo de cada uno de los adquirentes, sin posibilidad de pacto en contrario con la junta de Compensación, como excepción al principio general establecido en el párrafo 15, número 3 del presente artículo 43.

45.26.- TRANSMISIÓN AL AYUNTAMIENTO DE TERRENOS.-

El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento de las fincas resultantes que le correspondan.

Transmisión de terrenos para dotaciones.-

El propio acuerdo producirá la cesión de los terrenos que han de ser objeto de cesión gratuita para su aceptación a los usos previsto en el Planeamiento.

Cesión de obras e instalaciones.-

La cesión de las obras de urbanización, e instalaciones cuya ejecución estuviere prevista, se producirá en favor de la administración actuante antes de seis meses de su recepción definitiva por la Junta, y podrá referirse a la parte del suelo ordenado que constituya una unidad funcional directamente utilizable.

Formalidades de la cesión.-

La adjudicación de fincas y cesión de terrenos a la Administración actuante se formalizará en escritura que eleve a público el Proyecto de reparcelación, o en documento expedido por la misma con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos y la cesión de obras e instalaciones se reflejará en acta que suscribirá por la Junta de Compensación.

DISPOSICIÓN FINAL.-

En lo no previsto en este Proyecto de Estatutos se aplicará lo Dispuesto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido 1/2005, Reglamento de Gestión Urbanística, Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto y disposiciones concordantes y, de modo supletorio, en la Ley de Sociedades Anónimas.